



Politische Gemeinde Pfynd

Baureglement

Gültig ab 1. Januar 2021

2. Zonenvorschriften

2.1. Allgemeines

Art. 4 Höchst- und Mindestmasse

Die Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise sind in der Masstabelle aufgeführt:

Zonen	Baumassen- ziffer BMZ	Fassaden- höhe ³⁾	Gesamt- höhe	Gebäude- länge	Grenzabstand		Immissionen ES ⁵⁾
					klein	gross	
Kernzone Städtli St3		8.0 m	12.5 m	30 m	4 m	6 m	III
Dorfzone D2		8.0 m	12.5 m	35 m	4 m	6 m ⁴⁾	III
Wohnzone W2	1.5	7.0 m	10.0 m	27 m	4 m	6 m	II
Wohn- und Arbeitszone WA2	1.9 ¹⁾	7.5 m	11.0 m	40 m	4 m	6 m ⁴⁾	III
Arbeitszone Gewerbe AG	3	9.0 m	13.5 m	50 m	5 m	5 m	III
Arbeitszone Industrie AI	4	12.5 m	16.5 m	60 m	6 m	6 m	IV
Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	3	9.0 m	13.5 m	40 m	5 m	5 m	III
Zone für Pferdesport Ps	3	9.0 m	16.0 m	50 m	5 m	5 m	III
Landwirtschaftszone Lw ²⁾		10.0 m	16.0 m	60 m	5 m	5 m	III

1) Für Bauten mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mehr als 30 % der Hauptnutzfläche erhöhen sich die Baumassenziffern gemäss Art. 8 auf 2.1 m³/m².

2) Für Bauten mit Wohnnutzungen gelten die Höchst- und Mindestmasse der WA2

3) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

4) Bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand

5) ES = Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV für lärmempfindliche Räume

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
	Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
	Art. 3 Zuständigkeiten	4
2.	Zonenvorschriften	5
2.1.	Allgemeines	5
	Art. 4 Höchst- und Mindestmasse	5
2.2.	Bauzonen	6
	Art. 5 Wohnzone W2	6
	Art. 6 Kernzone Städtli St3	6
	Art. 7 Dorfzone D2	6
	Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA 2	7
	Art. 9 Arbeitszone Gewerbe AG	7
	Art. 10 Arbeitszone Industrie AI	7
	Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
	Art. 12 Zone für Pferdesport Ps	7
	Art. 13 Freihaltezone Fh	7
2.3.	Landwirtschaftszonen	8
	Art. 14 Landwirtschaftszone Lw	8
2.4.	Schutzzonen	8
	Art. 15 Landschaftsschutzzone Ls	8
	Art. 16 Naturschutzzone Ns	8
2.5.	Weitere Zonen	8
	Art. 17 Abbauzone	8
2.6.	Überlagernde Zonen	8
	Art. 18 Zone für archäologische Funde Ar	8
	Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp	9
	Art. 20 Gefahrenzone Ng	9
3.	Bau- und Gestaltungsvorschriften	9
3.1.	Abstandsvorschriften	9
	Art. 21 Grenzabstand	9
	Art. 22 Gebäudeabstand	10
3.2.	Gestaltungsvorschriften	10
	Art. 23 Allgemein	10
	Art. 24 Farben und Materialien	10
	Art. 25 Riegelkonstruktionen	10
	Art. 26 Dachgestaltung	11
	Art. 27 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster	11

Art. 28	Fenster und Fassaden	12
3.3.	Umgebungsgestaltung	12
Art. 29	Terraingestaltung	12
Art. 30	Bepflanzungen und Einzäunungen	12
Art. 31	Künstliche Beleuchtung	12
3.4.	Ausstattung	13
Art. 32	Parkierung für Fahrzeuge	13
Art. 33	Parkierung Zweiräder	13
Art. 34	Anforderungen Grundstückzufahrten	13
Art. 35	Kinderspielplätze	13
Art. 36	Kehrichtbeseitigung	13
Art. 37	Schneefänge	14
Art. 38	Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen	14
Art. 39	Reklameanlagen	14
4.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	14
Art. 40	Inkrafttreten	14
Art. 41	Übergangsbestimmungen	15

Anhang

- A Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV
- B Abstände Strassen – Wald – Gewässer
- C Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien, Abkürzungsverzeichnis

Hinweis:

Der kursive Text wiedergibt den Wortlaut des PBG und der PBV. Bei Abweichungen gilt das rechtsgültige PBG bzw. die dazugehörige PBV.

Die Verweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Verweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind nicht abschliessend und nicht verbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

§ 1 - 4 PBG

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Pfyn.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet.

§4 PBG

² Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

2.2. Bauzonen

§ 17 ff PBG

Art. 5 Wohnzone W2

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

§ 5 PBV

² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

³ In der Wohnzone W2 sind Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.

Art. 6 Kernzone Städtli St3

§ 6 PBV

¹ Die Kernzone Städtli bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz im "Städtli". Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

GP Städtli West

² Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

³ Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

§ 92 PBG

Art. 7 Dorfzone D2

§ 6 PBV

¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

§ 92 PBG

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA 2

§ 7 PBV

¹ *Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*

² *Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*

³ *Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil der Hauptnutzfläche von mehr 30% gilt in der WA 2 eine Baumassenziffer von 2.1.*

Art. 9 Arbeitszone Gewerbe AG

§ 8 PBV

¹ *Arbeitszonen Gewerbe AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.*

² *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.*

Art. 10 Arbeitszone Industrie AI

§ 8 PBV

¹ *Arbeitszonen Industrie AI umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.*

² *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.*

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

§ 9 PBV

¹ *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.*

² *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 12 Zone für Pferdesport Ps

§ 19 PBG

Die Zone für Pferdesport ist für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, welche dem Pferdesport oder der Haltung, Zucht und Ausbildung von Pferden dienen, bestimmt. Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.

Art. 13 Freihaltezone Fh

§ 10 PBV

¹ *Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.*

² *Sie bezwecken insbesondere:*

1. die Gliederung der Bauzonen;

2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung (Feuerstellen, Sitzplätze, Kinderspielplätze).

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

2.3. Landwirtschaftszonen

Art. 16 RPG

Art. 14 Landwirtschaftszone Lw

§ 11 PBV

¹ Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

2.4. Schutzzonen

Art. 16 RPG

Art. 15 Landschaftsschutzzone Ls

§ 13 PBV

Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

Art. 16 Naturschutzzone Ns

§ 14 PBV

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

2.5. Weitere Zonen

Art. 17 Abbauzone

§ 16 PBV

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

2.6. Überlagernde Zonen

Art. 18 Zone für archäologische Funde Ar

§ 18 PBV

¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

§ 20 PBG

§ 21 PBV

Art. 20 Gefahrenzone Ng

¹ Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

3.1. Abstandsvorschriften

Art. 21 Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.

² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m.

³ Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Der Grenzabstand gilt für die gesamte Unterniveaubaute.

⁴ Für unterirdische Bauten und Unterflurcontainer (inkl. Einwurfschacht) gilt ein Grenzabstand von 0.50 m.

Zif. 2.2/2.3
Anhang A BauR

Zif. 2.4, 2.5 An-
hang A BauR

⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 2.0 m.

⁶ Für Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze und Hauszugänge gilt ein Grenzabstand von 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Emissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand 3.0 m.

⁷ Für tote Anlagen, Einzäunungen und Pflanzungen gelten gegenüber Nachbarn die Vorschriften der §§ 3, 4 und 5 des FIGG.

§ 96 PBG

Art. 22 Gebäudeabstand

Es gelten die feuerpolizeilichen Schutzabstände.

§ 30-31 PBV

Zif. 3.3, 7.2 Anhang A BauR
Brandschutzvorschriften VKF

3.2. Gestaltungsvorschriften

§ 78 PBG

Art. 23 Allgemein

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die bestehende Bebauung
- b) Stellung, Form und Proportionen
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen
- d) die topografische Einbettung

Art. 24 Farben und Materialien

¹ Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

² Die Verwendung störender Materialien, wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen, ist nicht zulässig.

Art. 25 Riegelkonstruktionen

Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. In der Dorfzone und Kernzone Städtli sind nur Ziegel in traditionellen Farben, vorzugsweise Biberschwanzziegel, gestattet.

² Hauptbauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 25° und 45°, zu versehen; davon ausgenommen sind Bauten in der Arbeitszone Gewerbe. In der Dorfzone und der Kernzone Städtli müssen die Hauptdächer über einen Dachvorsprung (Traufseite min. 50 cm / Giebelseite min. 30 cm) verfügen.

³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt. In Hanglagen ist die Hauptfirstrichtung in der Regel parallel zum Hang anzuordnen.

⁴ Kleinbauten können mit Giebel-, Pult- oder Flachdächern versehen werden.

Art. 27 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

¹ Dachaufbauten wie Giebellukarnen oder Schleppgauben sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.5 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen.

² Einzelne Dachaufbauten dürfen 1/3 und mehrere zusammen die Hälfte der anrechenbaren Gebäudelänge nicht überschreiten.

³ In der Kernzone Städtli darf die einzelne Dachaufbaute eine Breite von 2.5 m nicht überschreiten.

⁴ Quergiebel müssen die Dachneigung und Kniestockhöhe des Hauptdaches übernehmen. Die Breite eines Quergiebels darf max. 1/2 der anrechenbaren Gebäudelänge betragen.

⁵ In der Dorfzone und Kernzone Städtli sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁶ Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

⁷ In der Kernzone Städtli sind vereinzelte Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf das Lichtmass von 0.5 m² nicht übersteigen.

Art. 28 Fenster und Fassaden

In der Dorfzone und Kernzone Städtli haben die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseneinteilung aufzuweisen. Es sind Fensterläden anzubringen.

3.3. Umgebungsgestaltung

§ 79 PBG

Art. 29 Terraingestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind durch Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung den topographischen Verhältnissen anzupassen; Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind zu vermeiden. Für Mauern sind landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.

² Anlagen wie Mauern und Sichtschutzelemente haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.0 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.

³ Böschungen haben einen Grenzabstand von 0.6 m einzuhalten.

⁴ Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.

⁵ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

⁶ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.5 m Tiefe und auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 30 Bepflanzungen und Einzäunungen

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 31 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 586 491 ist richtungsweisend.

3.4. Ausstattung

Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge

§ 88 PBG

¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

§ 89 PBG

- a) Für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser je Wohnung mindestens 2 Parkfelder. Pro Einliegerwohnung ist ein Parkfeld zu erstellen.
- b) Für Mehrfamilienhäuser 2 Parkfelder je Wohnung, wovon 1/3 in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen. 1/6 der Plätze müssen als Besucherplätze bezeichnet sein und sind zu diesem Zweck ständig freizuhalten.

² Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze

³ Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

⁴ Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dabei ist jeweils für 20 Parkplätze mindestens eine Lademöglichkeit mit einer Mindestleistung von 11 kW zu erstellen.

Art. 33 Parkierung Zweiräder

In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

§ 82 PBG

Art. 34 Anforderungen Grundstückzufahrten

¹ Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

§ 40-41 /
§ 46 StrWG

² Oberflächenwasser privater Grundstücke darf nicht frei auf öffentliche Strassen und Wege abgeleitet werden.

§ 11 RRVO StrWG

Art. 35 Kinderspielplätze

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzflächen zu betragen.

§ 91 PBG

Art. 36 Kehrrichtbeseitigung

¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrrechtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern haben die Grundeigentümer auf privatem Grund auf eigene Kosten ausreichend Standplätze für Container oder Unterflurcontainer zu schaffen.

§ 82 PBG

Art. 37 Schneefänge

Bei Dächern, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Art. 38 Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen

¹ Diese Regelung gilt für Mobilfunkantennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von der Allgemeinheit zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können:

² In erster Priorität sind Antennen in der Arbeitszone zu erstellen.

³ In zweiter Priorität sind Antennen in den Wohn- und Arbeitszonen (WA2) sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.

⁴ In dritter Priorität sind Antennen in den Wohnzonen, der Dorfzone und der Kernzone Städtli zu erstellen.

⁵ Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁶ Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 39 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen haben sich in Form, Farbe, Ausmass und Lichtstärke der baulichen Umgebung anzupassen. Sie dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht verunstalten und die Sicherheit des Fussgänger- und Fahrzeugverkehrs nicht beeinträchtigen.

² Kandelaber sind von Werbung freizuhalten. Dies gilt auch für Wahl- und Abstimmungsplakate

4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Baureglement tritt nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden das Baureglement, genehmigt am 27.06.2000 mit RRB Nr. 603 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 41 Übergangsbestimmungen

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

² Für Gestaltungspläne, welche noch nicht an das neue Recht angepasst wurden, gilt integral das bisherige Recht.

Öffentliche Auflage

vom 15.03.2019 bis 03.04.2019

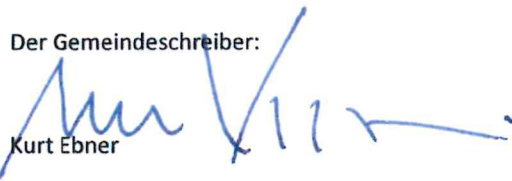
Von der Gemeindeversammlung erlassen

am: 28.05.2019

Die Gemeindepräsidentin:


Jacqueline Müller

Der Gemeindeschreiber:


Kurt Ebner

Vom Departement für Bau und Umwelt ^{TEILWEISE *} genehmigt mit
Entscheid Nr. 69

vom 19.12.2019

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt
am: 1. Januar 2021

^{*}
Gemäss Entscheid VG.2020.1/E vom 4. November 2020 des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau ist die Teilgenehmigung des Departements für Bau und Umwelt vom 19. Dezember 2019 aufgehoben und Ziff. 3 des Entscheids des Departements für Bau und Umwelt Nr. 69 vom 19. Dezember 2019 wie folgt abgeändert worden: "Das von der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2019 beschlossene Baureglement wird genehmigt."

Anhänge zum Baureglement



Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

- 1. Terrain**
 - 1.1. Massgebendes Terrain
- 2. Gebäude**
 - 2.1. Gebäude
 - 2.2. Kleinbauten
 - 2.3. Anbauten
 - 2.4. Unterirdische Bauten
 - 2.5. Unterniveaubauten
- 3. Gebäudeteile**
 - 3.1. Fassadenflucht
 - 3.2. Fassadenlinie
 - 3.3. Projizierte Fassadenlinie
 - 3.4. Vorspringende Gebäudeteile
 - 3.5. Rückspringende Gebäudeteile
- 4. Längenmasse**
 - 4.1. Gebäudelänge
 - 4.2. Gebäudebreite
- 5. Höhenmasse**
 - 5.1. Gesamthöhe
 - 5.2. Fassadenhöhe
 - 5.3. Kniestockhöhe
 - 5.4. Lichte Höhe
 - 5.5. Geschosshöhe
- 6. Geschosse**
 - 6.1. Vollgeschosse
 - 6.2. Untergeschosse
 - 6.3. Dachgeschosse
 - 6.4. Dachaufbauten
 - 6.5. Attikageschosse
- 7. Abstände**
 - 7.1. Grenzabstand
 - 7.2. Gebäudeabstand
 - 7.3. Baulinien
 - 7.4. Baubereich
- 8. Nutzungsziffern**
 - 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
 - 8.2. Baumassenziffer

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

C. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2. Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV

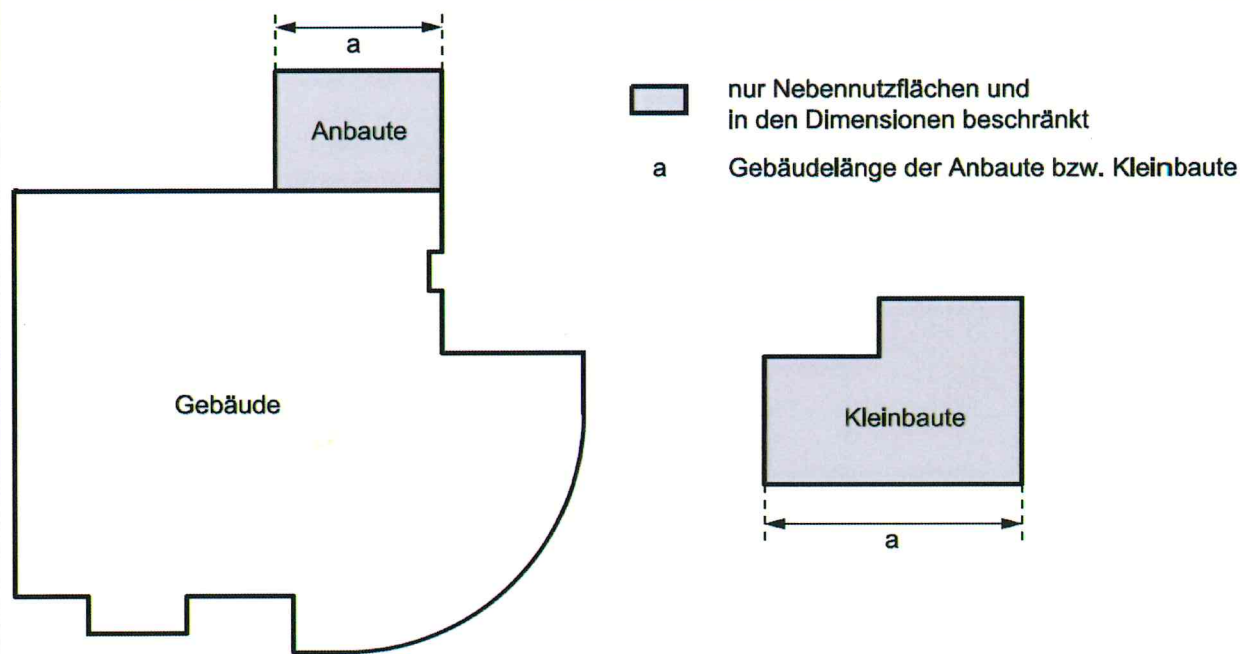
¹ Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



2.4. Unterirdische Bauten

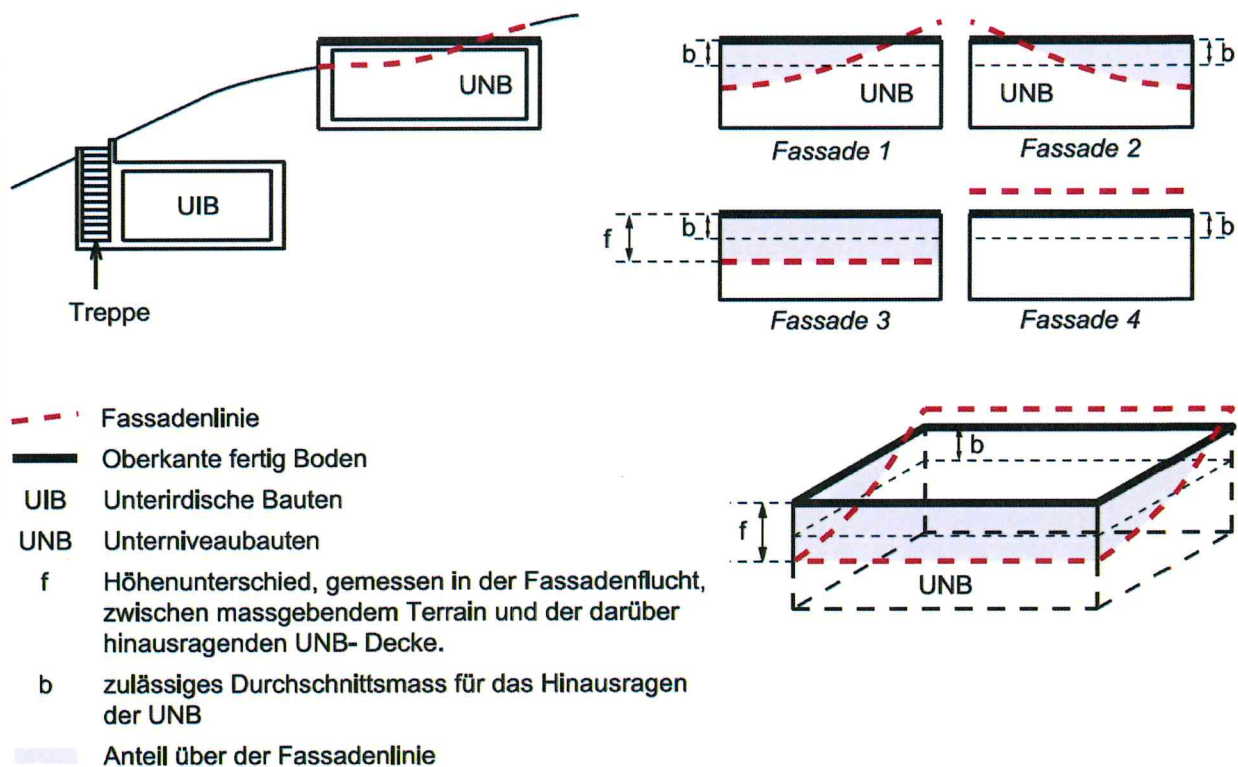
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f = 1.00 m** überschreiten.



3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

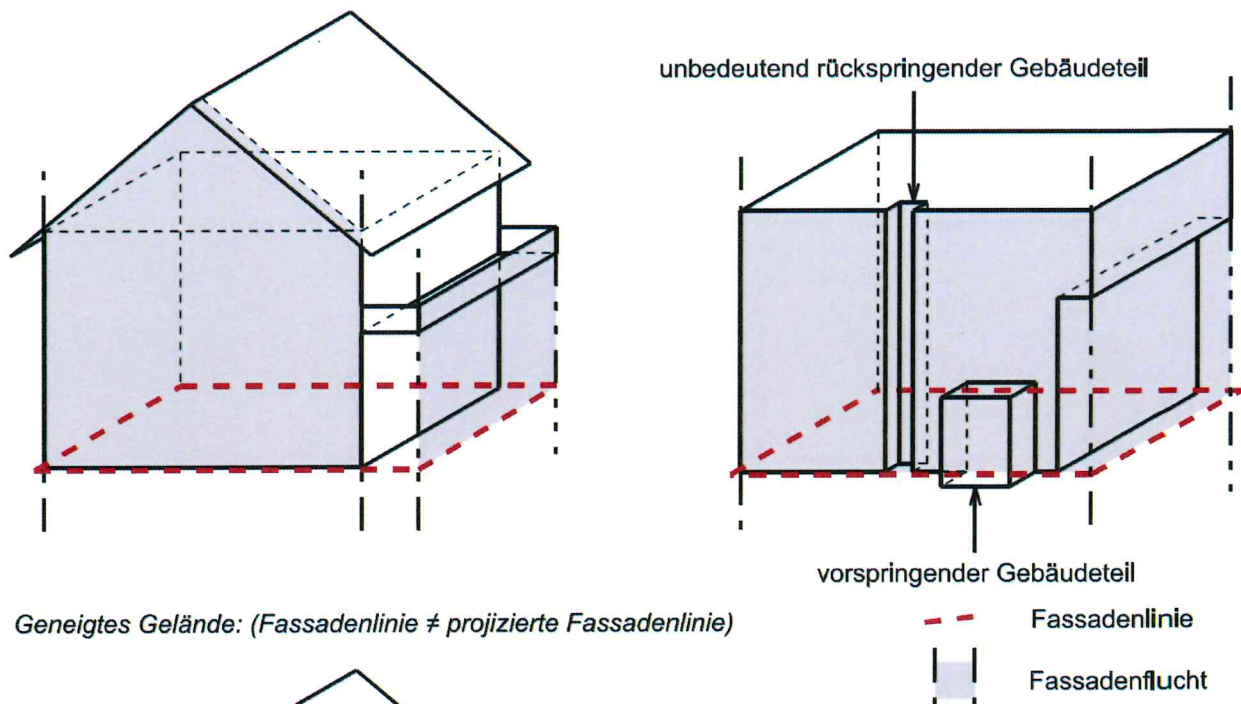
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

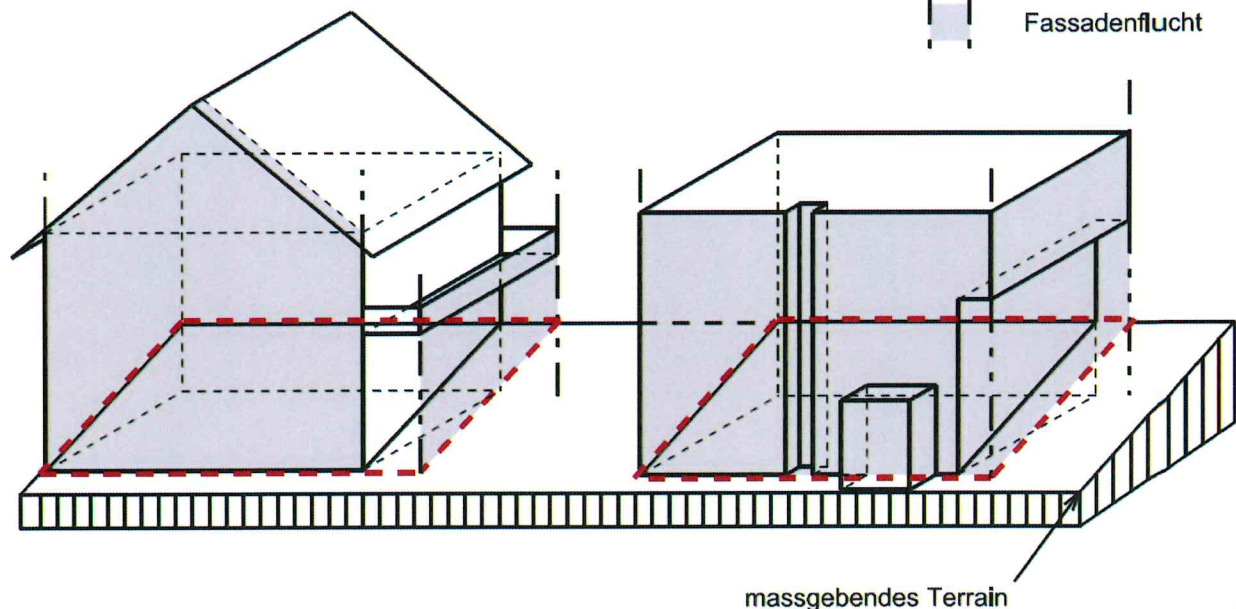
3.3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



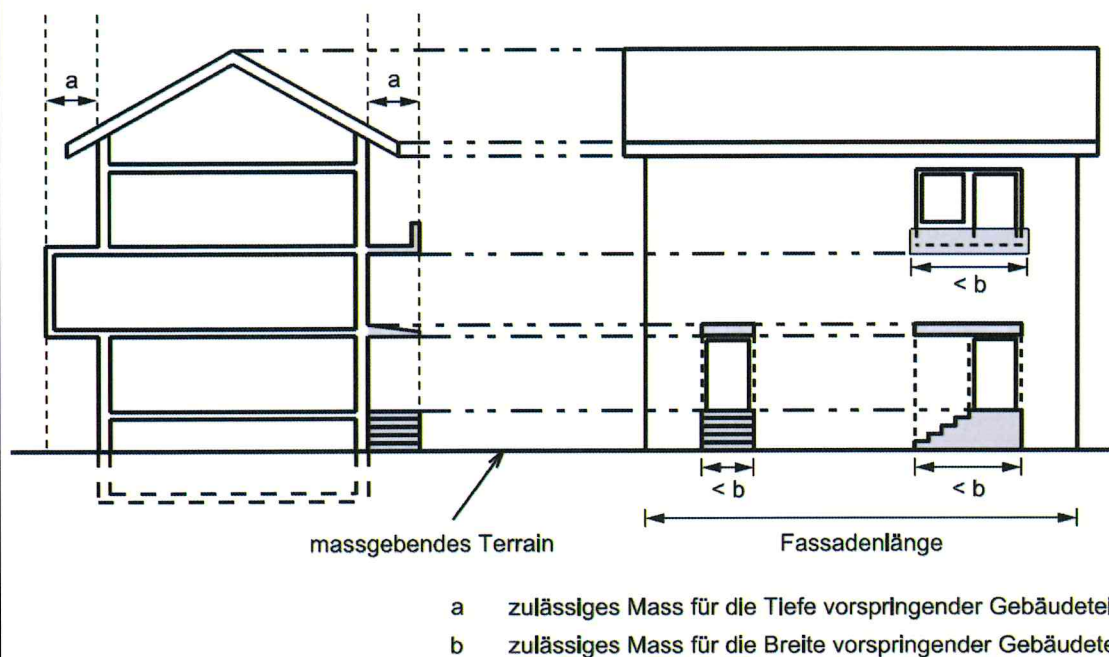
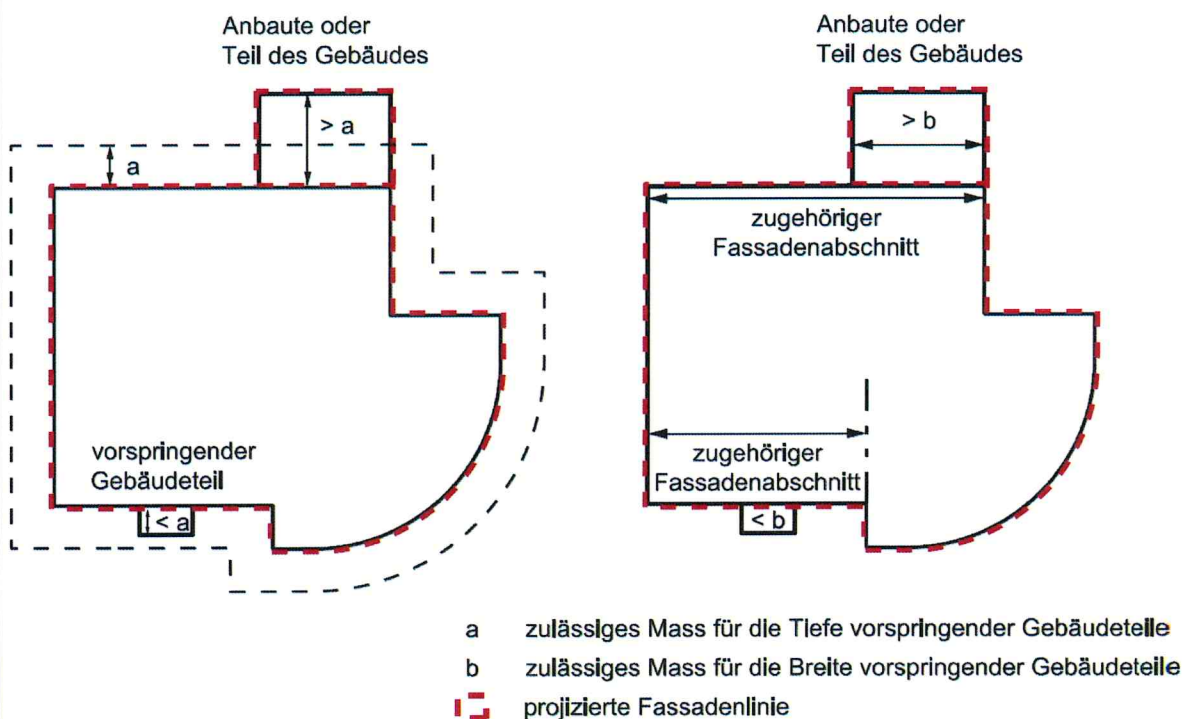
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.

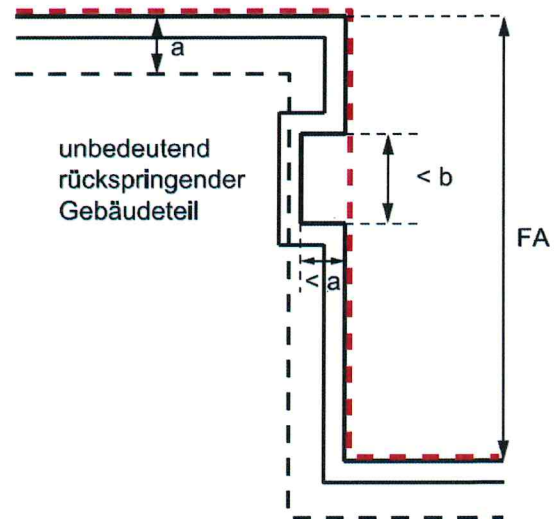
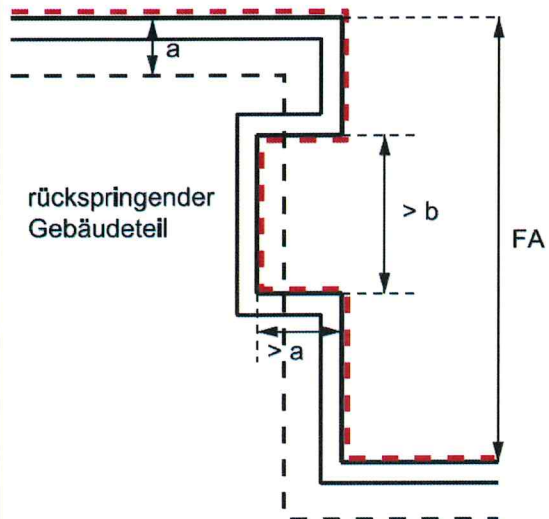


3.5. Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

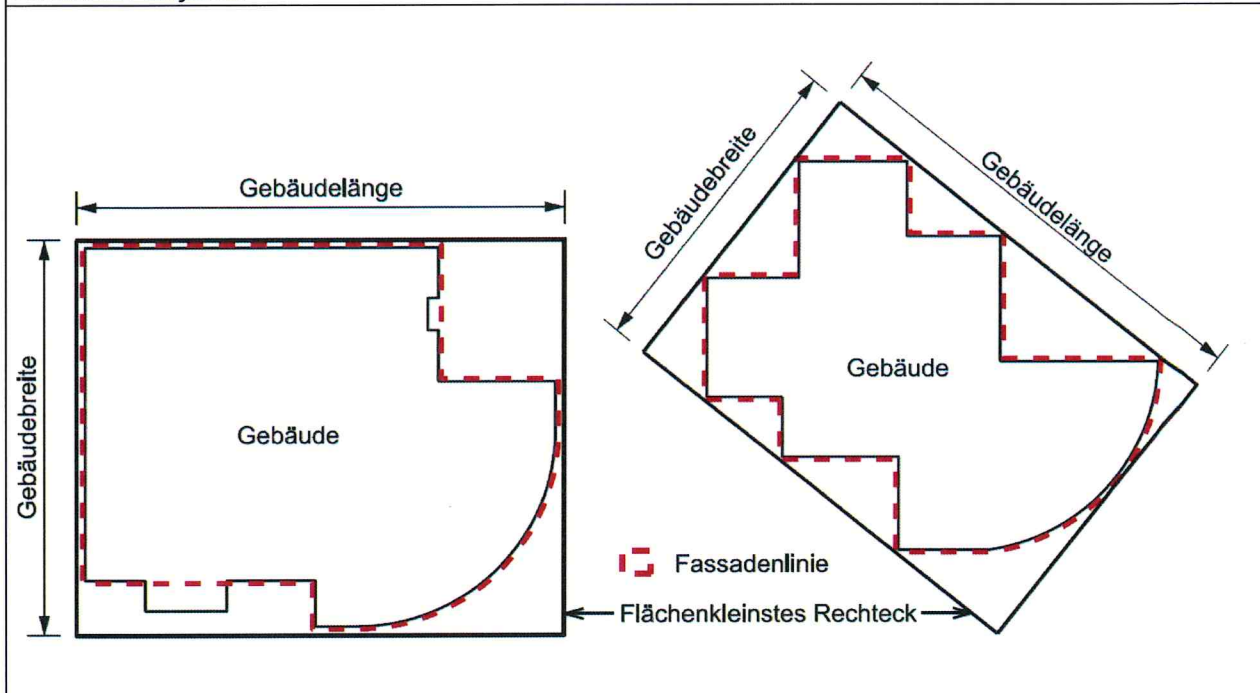
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

4.2. Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



5. Höhenmasse

5.1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 26 Abs. 1/6 PBV

¹ Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

⁶ Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.

5.2. Fassadenhöhe

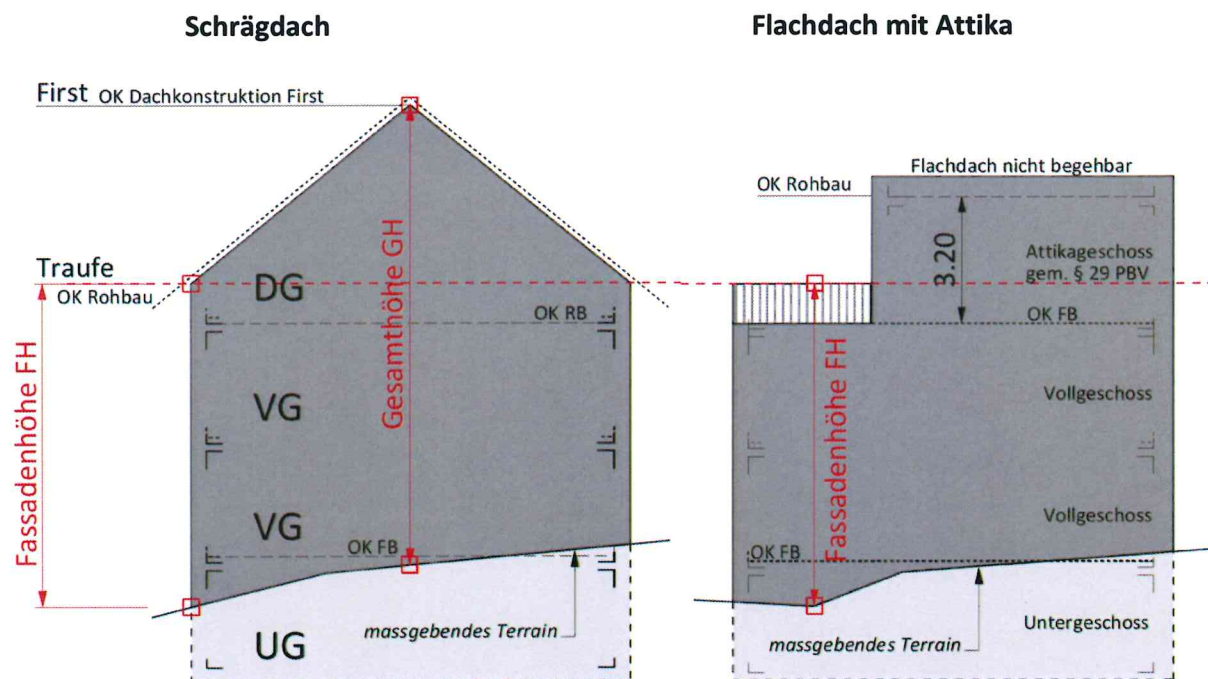
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadeinie.

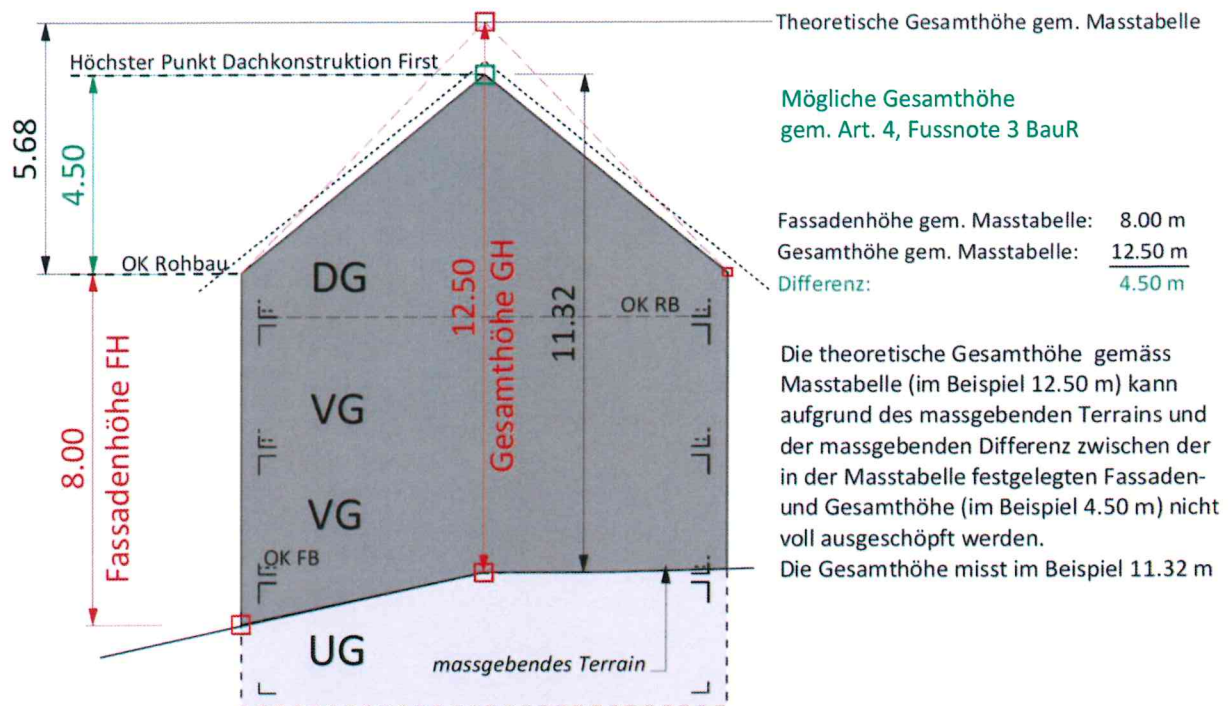
Art. 4, Fussnote 3 BauR

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.





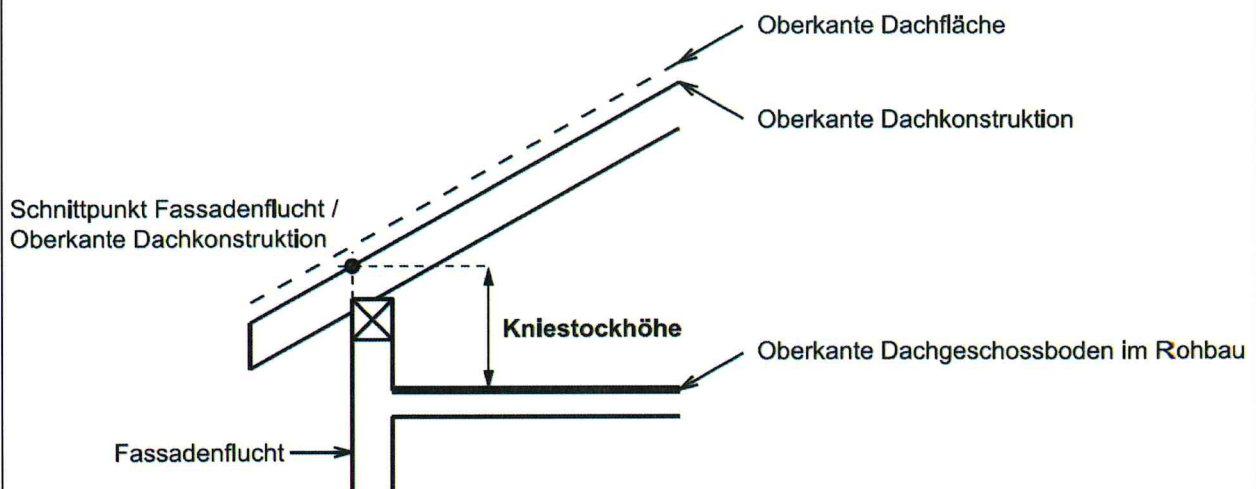
5.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV

¹Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

²Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



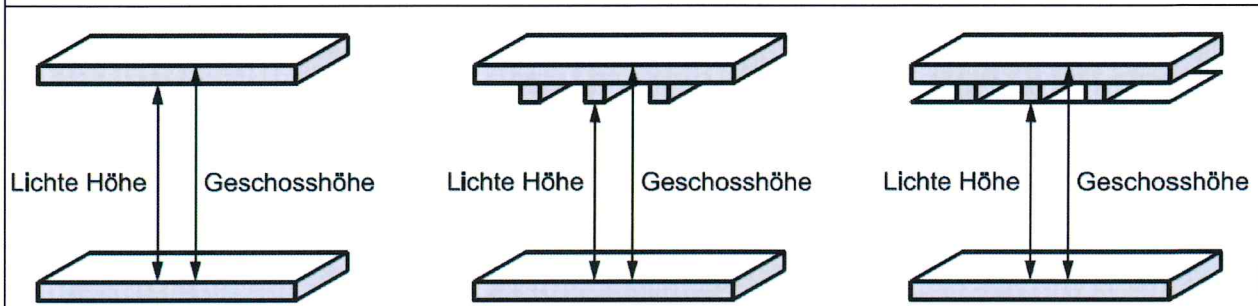
5.4. Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

⁴ PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

⁵ Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.



5.5. Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante des fertigen Bodens.

§ 26 Abs.2/3 PBV

² Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschosszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt **3.20 m** nicht überschreiten.

³ Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

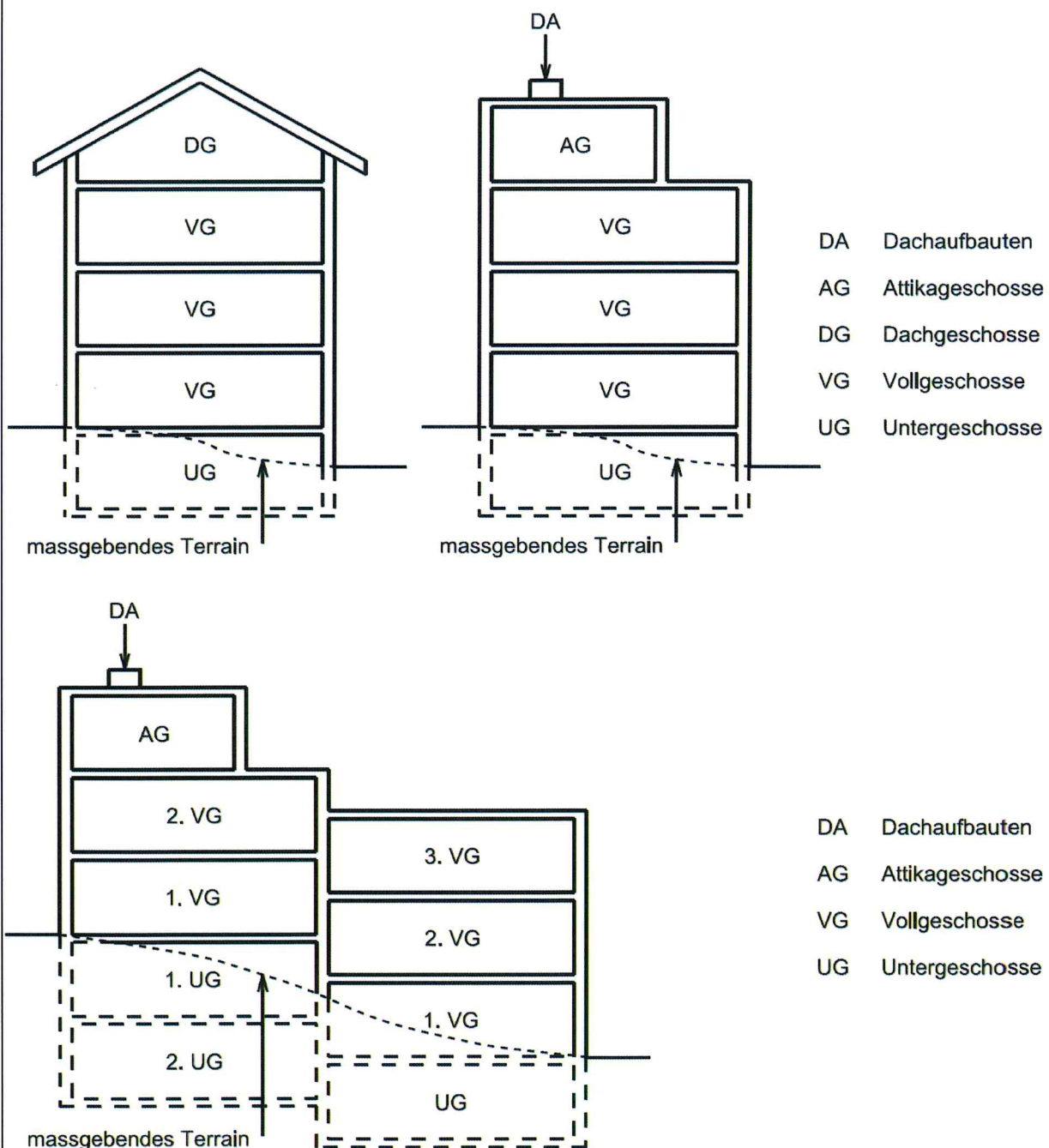
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudeetagen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



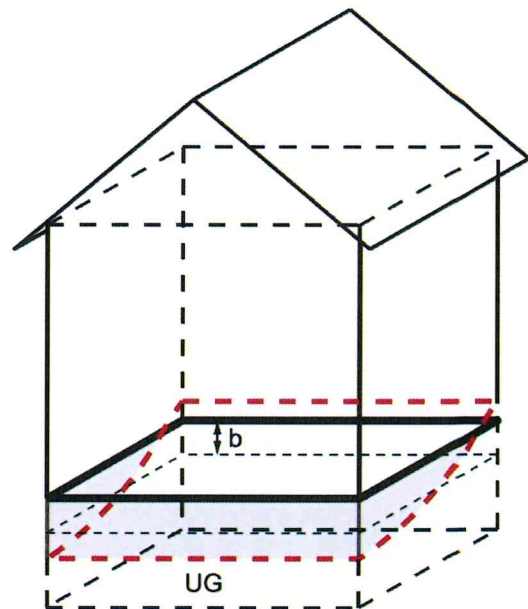
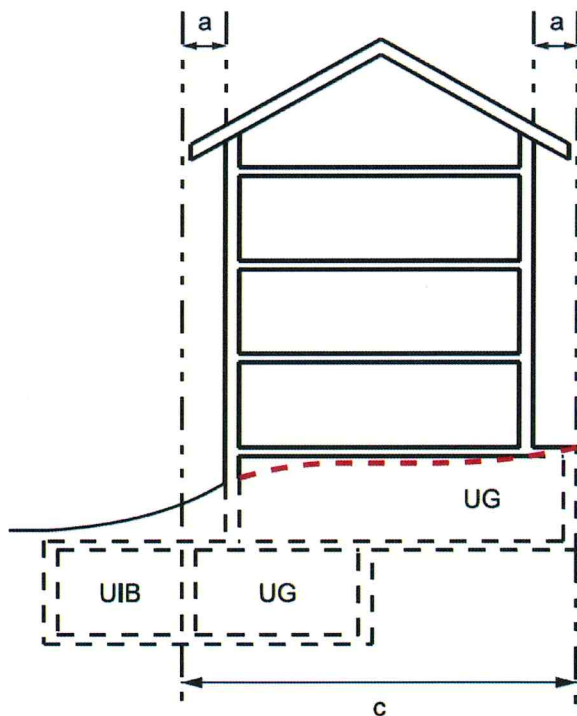
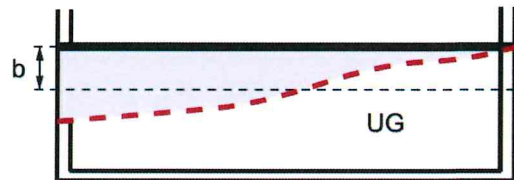
6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

- - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



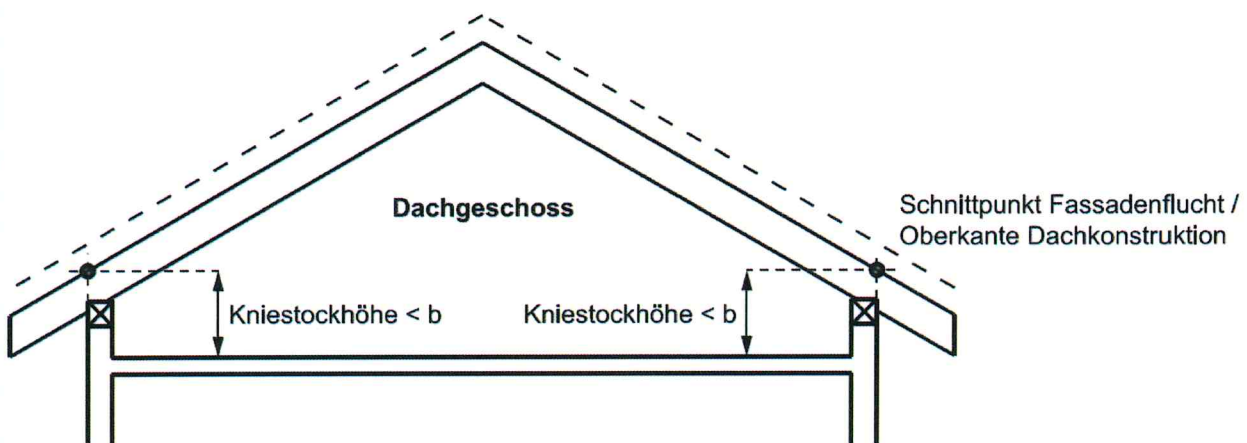
6.3. Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

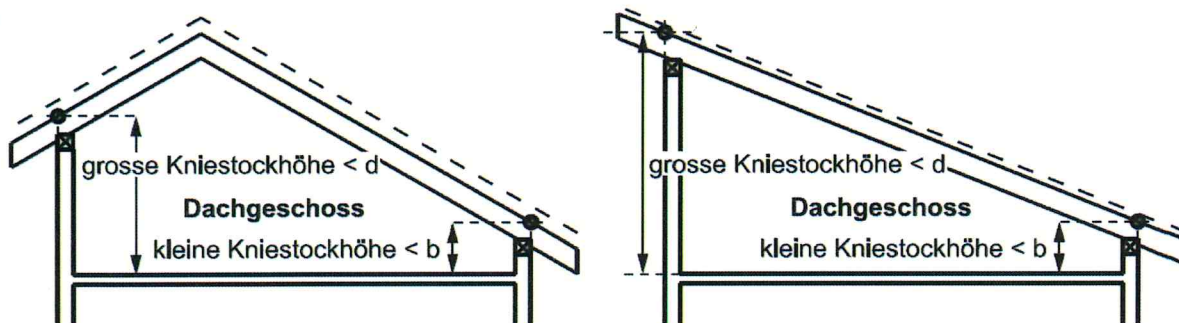
§ 28 PBV

1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.

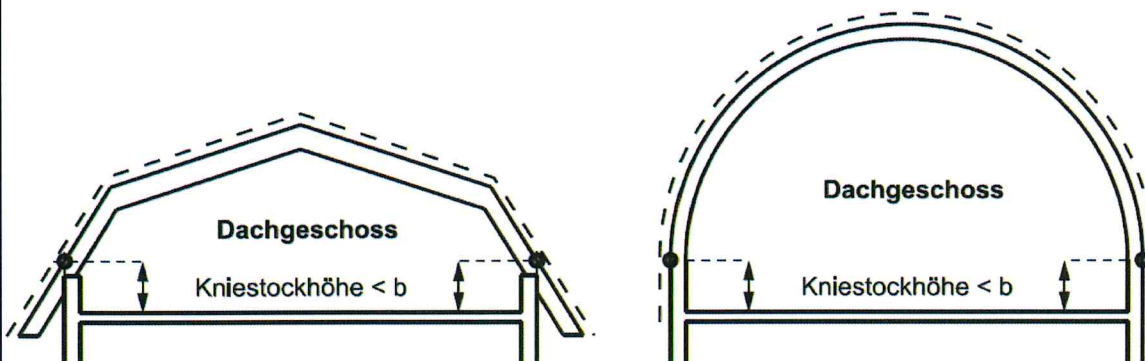


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

6.4. Dachaufbauten

Art. 27 BauR

¹ Dachaufbauten wie Giebellukarnen oder Schleppgauben sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.5 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen.

² Einzelne Dachaufbauten dürfen 1/3 und mehrere zusammen die Hälfte der anrechenbaren Gebäudelänge nicht überschreiten.

³ In der Kernzone Städtli darf die einzelne Dachaufbaute eine Breite von 2.5 m nicht überschreiten.

⁴ Quergiebel müssen die Dachneigung und Kniestockhöhe des Hauptdaches übernehmen. Die Breite eines Quergiebels darf max. 1/2 der anrechenbaren Gebäudelänge betragen.

⁵ In der Dorfzone und Kernzone Städtli sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁶ Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

⁷ In der Kernzone Städtli sind vereinzelter Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf das Lichtmass von 0.5 m² nicht übersteigen.

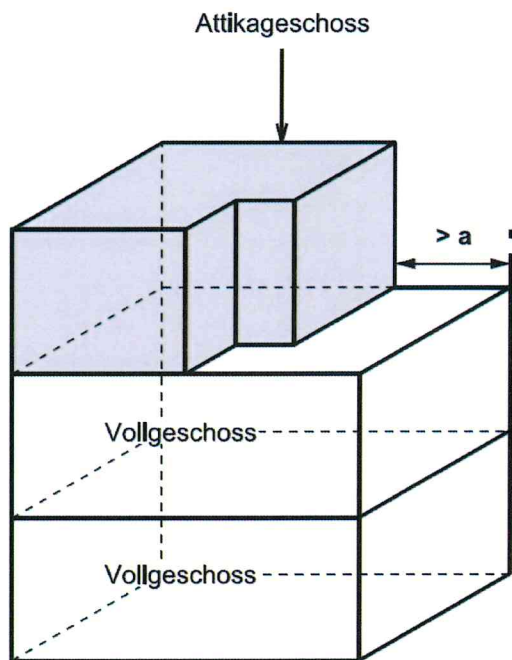


6.5. Attikageschosse

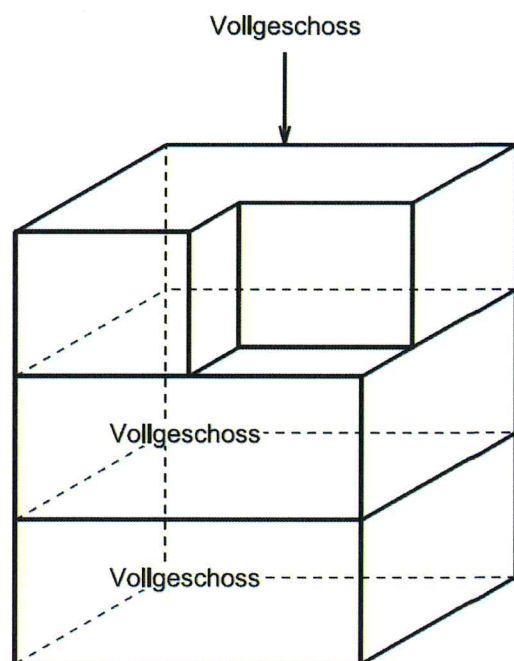
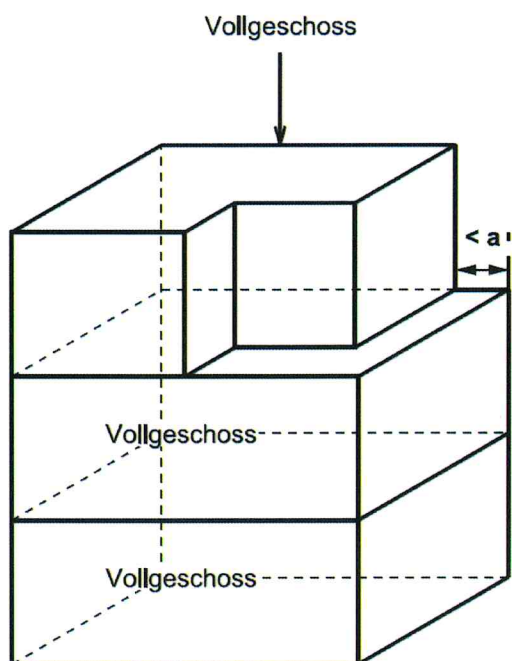
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens $\frac{1}{3}$ der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



7. Abstände

7.1. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

² -

³ Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal **1.00 m** unterschreiten.

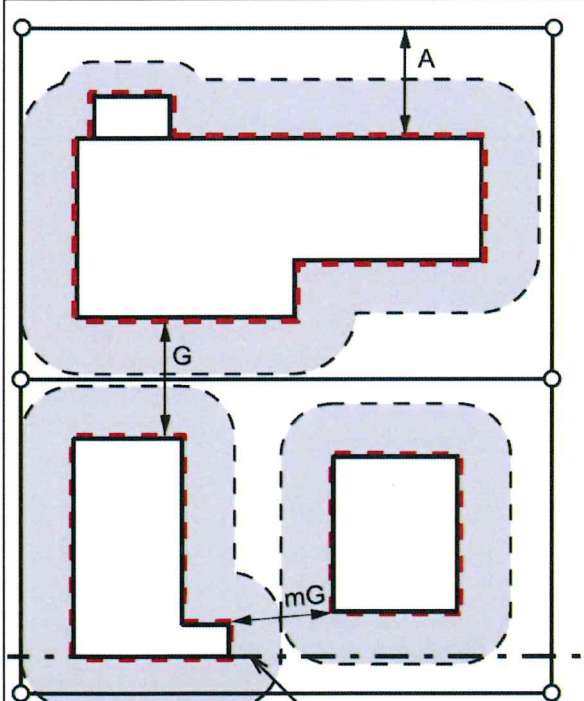
7.2. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV

¹ Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

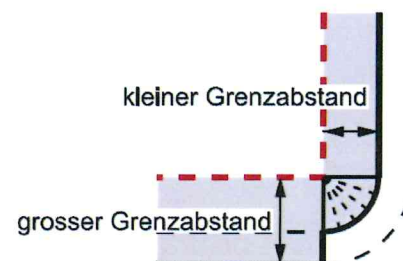
² Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



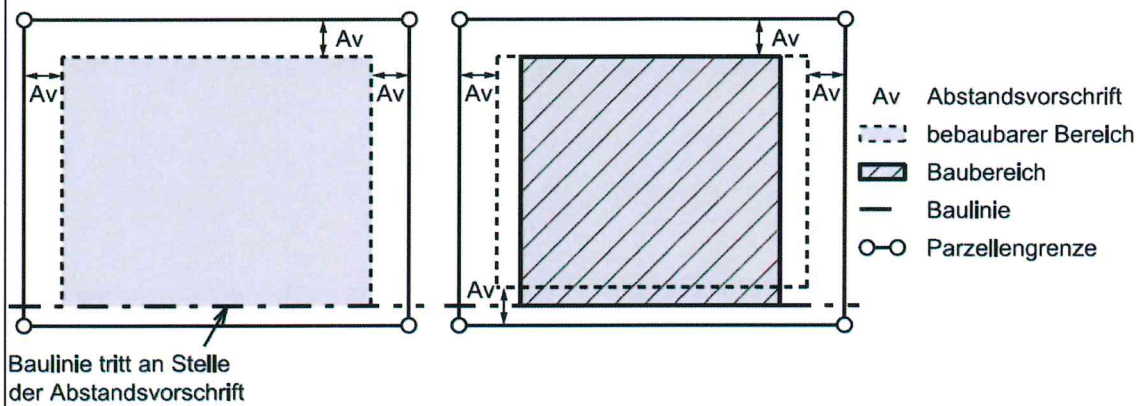
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

7.3. Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4. Baubereich

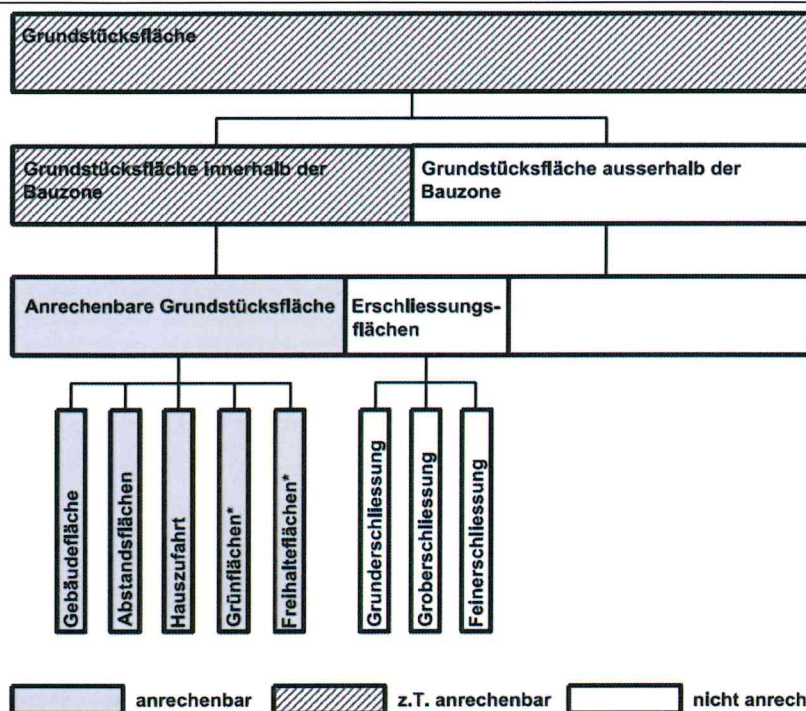
Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

8.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

§ 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.

§ 34, Abs. 1 PBV

¹ Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

§ 35 PBV

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

1. 5 % für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einhalten.
2. 10 % für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

§ 80 PBG Teilung eines überbauten Grundstücks

¹ Soll bei einem Grundstück im Baugebiet die Grenze korrigiert werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt nach dem Vorliegen der Geometer-Mutation die zuständige Gemeindebehörde.

² Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

§ 81 PBG Inanspruchnahme anderer Grundstücke

¹ Die Gemeindebehörde bewilligt die Inanspruchnahme von angrenzenden oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken.

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

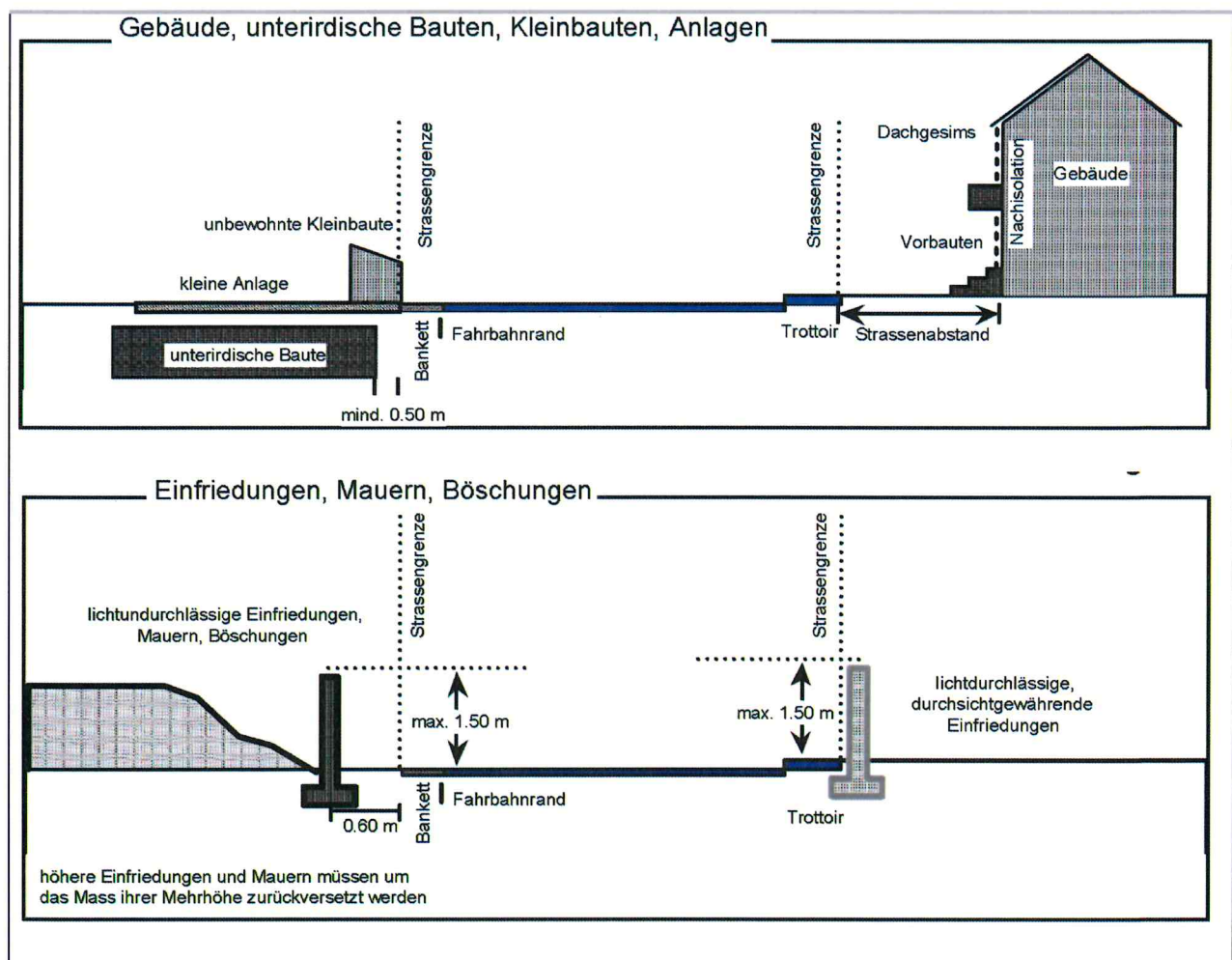
§ 74 PBG

¹ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege.

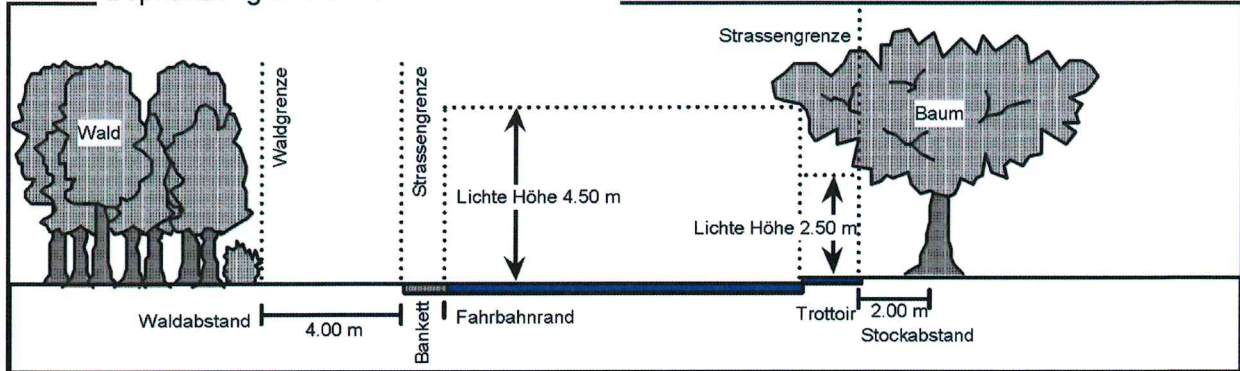
§ 44 StrWG

¹ Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m.

² Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.



Bepflanzung anstossender Grundstücke

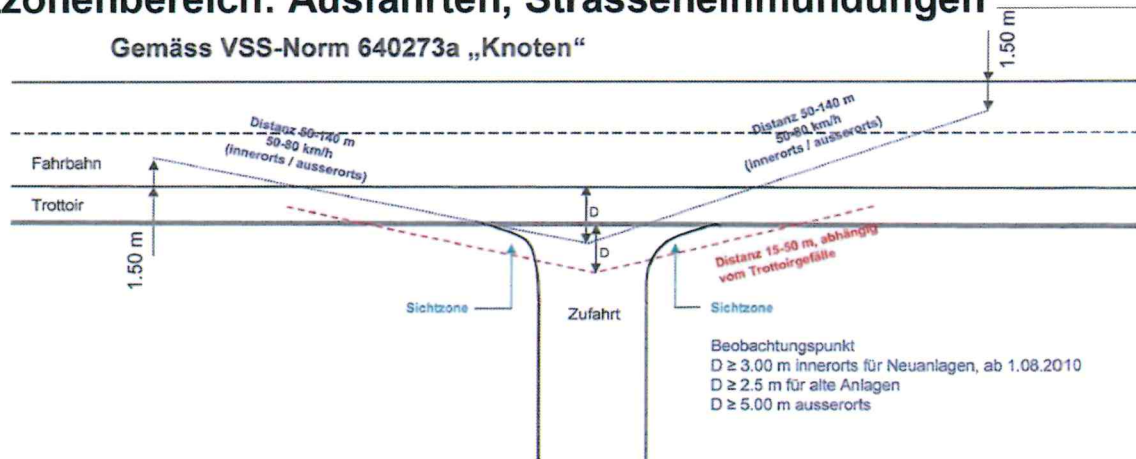


Bepflanzung anstossender Grundstücke



Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

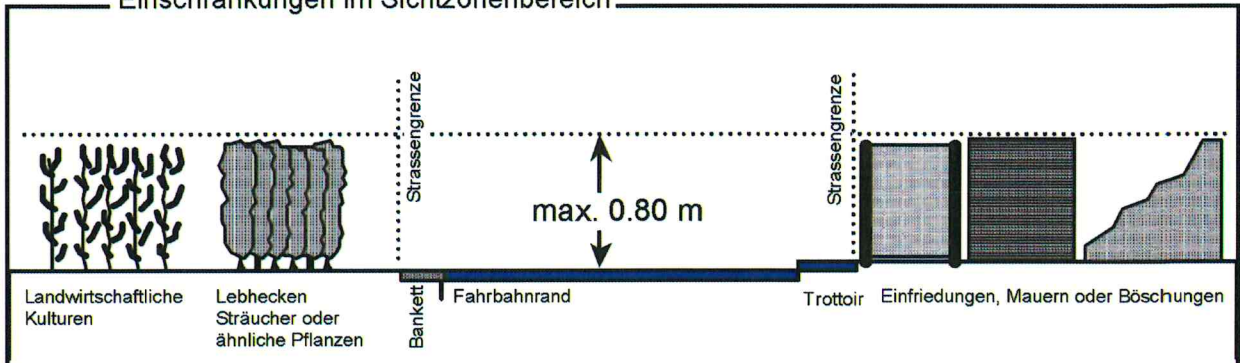
Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“



-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen.

-Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

Einschränkungen im Sichtzonenbereich



Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 75 PBG

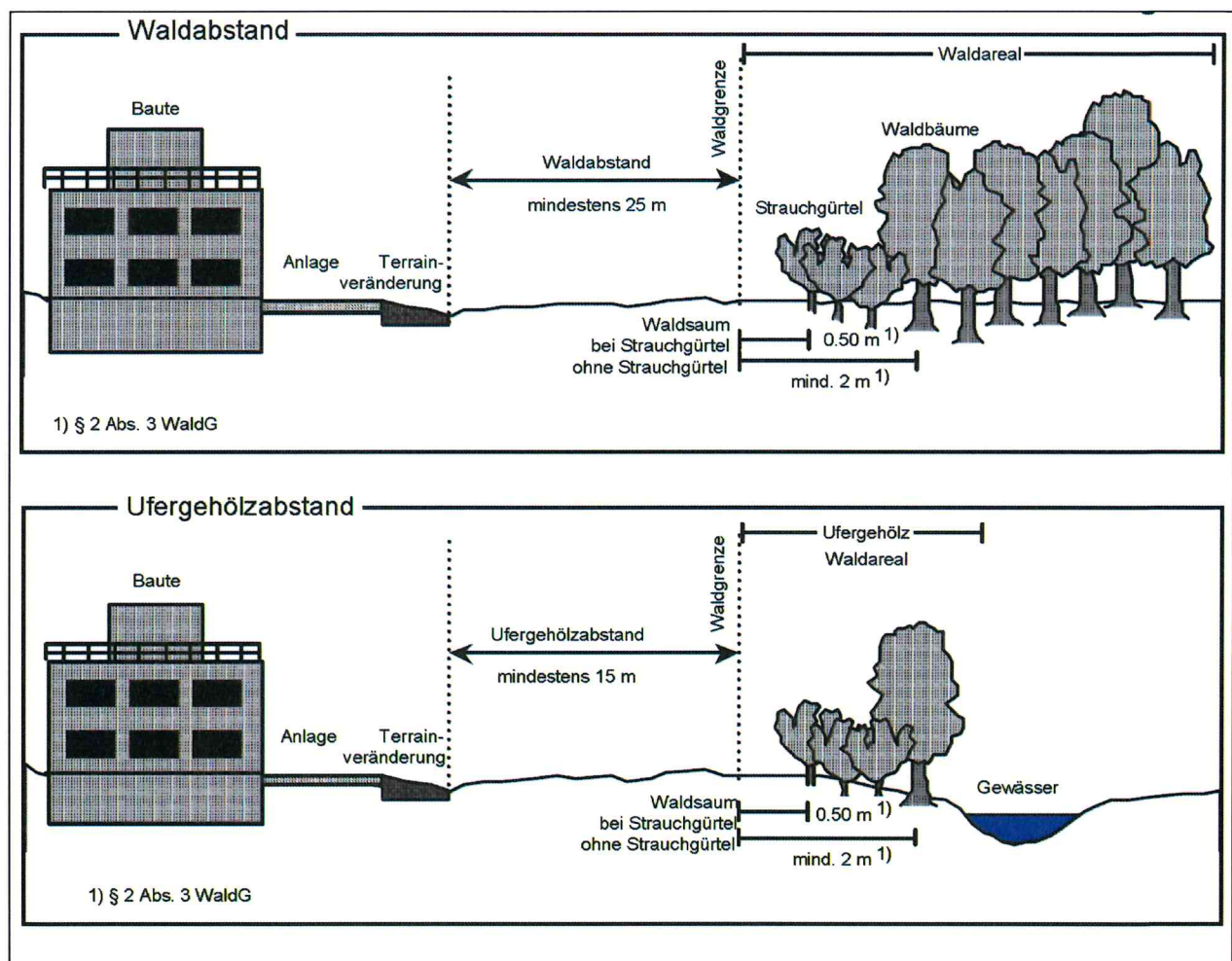
¹ Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölzen 15 m.

² Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

§ 43 PBV

¹ Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

² Über Zustimmungen nach § 93 des Gesetzes zur Unterschreitung der Abstände nach § 75 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt



Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 76 PBG

¹ Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m.

² Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

§ 44 PBV

¹ Der Abstand gegenüber Seen wird ab massgeblichem Hochwasserprofil gemessen.

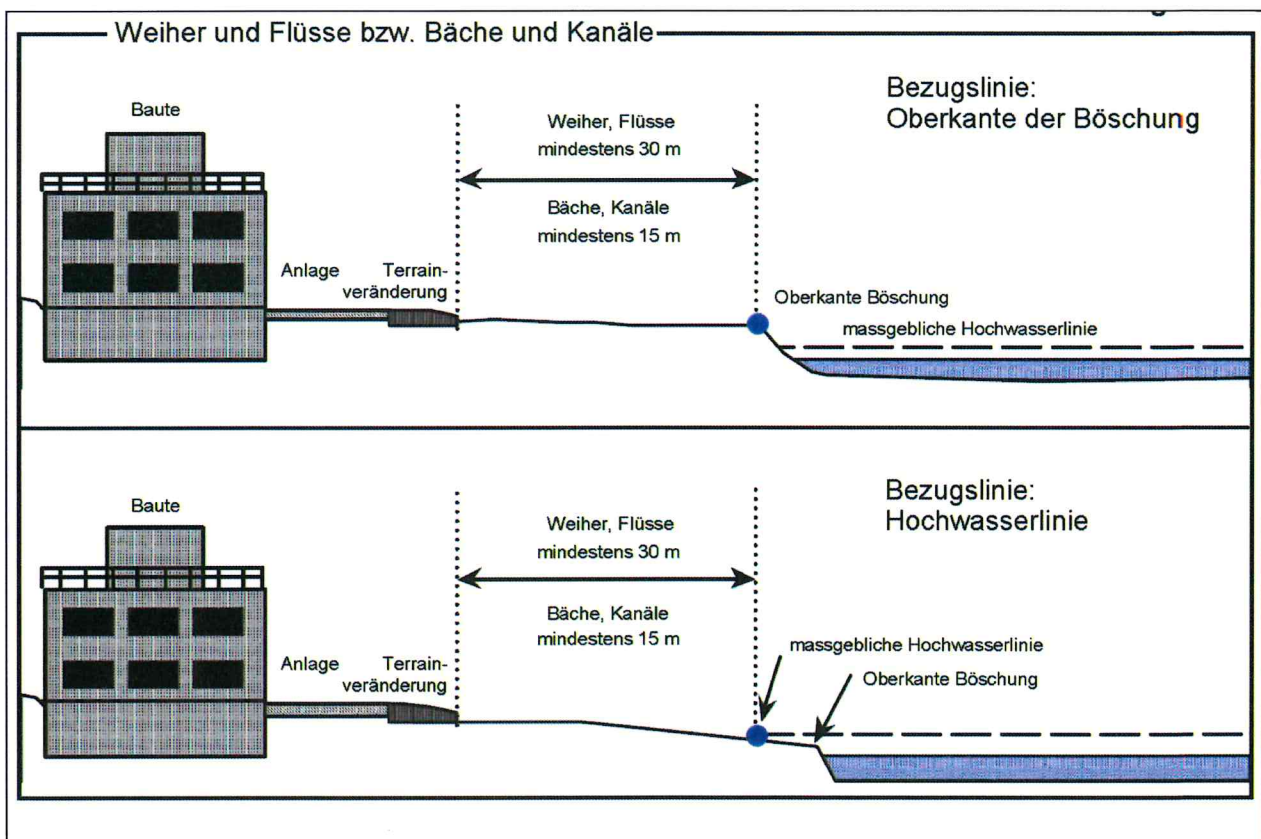
² Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.

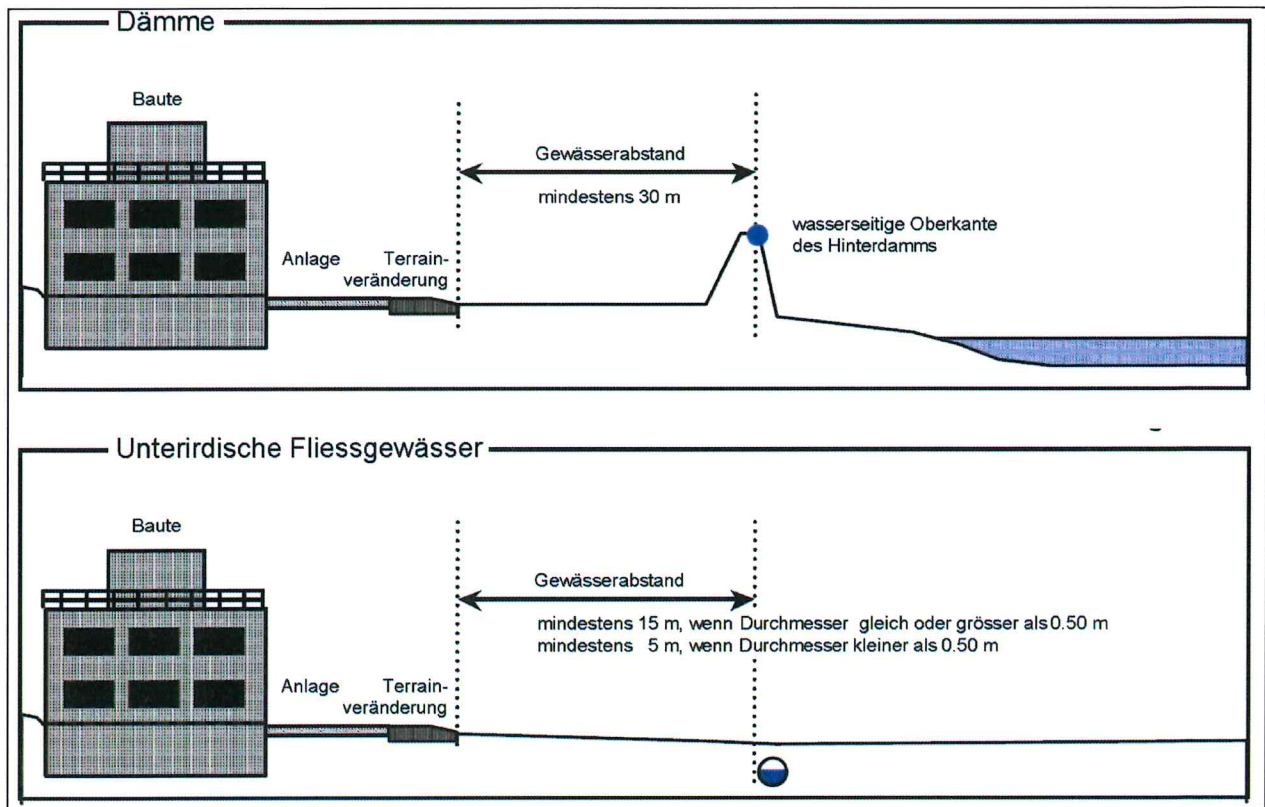
³ Als Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes gelten diejenigen gemäss § 2 des Gesetzes über den Wasserbau.

⁴ Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.50 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.

⁵ Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 6 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.

⁶ Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach § 76 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umwelt.





C. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StFV	Störfallverordnung	814.012
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonales Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1 450.11
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute